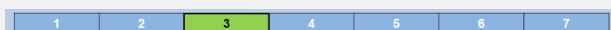


Fio realitní podfond I.

Kvartální zpráva – 2. čtvrtletí 2025

ISIN (CZK třída): CZ0008048220
ISIN (EUR třída): CZ0008050424
Ticker: FFREAL
Datum vzniku (CZK třída): 17.12.2021
Datum vzniku (EUR třída): 24.4.2023
Data k termínu: 30.06.2025
AUM fond celkem (CZK): 3 220 377 919,84
NAV fondu celkem (CZK): 3 214 909 011,52
NAV (v CZK) na jednu investiční akci 1,1059
NAV (v EUR) na jednu investiční akci 1,0855
Fond Fio realitní fond SICAV, a.s.
Správce: Fio investiční společnost, a.s.
Rizikový profil (SRRI): 3



Portfolio manažer

Ing. Václav Kubáček, CEMS MIM



Komentář portfolio manažera

Komentář k vývoji realitního trhu

Ve druhém čtvrtletí roku 2025 došlo k nárůstu investic do nemovitostí na téměř EUR 700 mil., což je přibližně o 40% více než před rokem. Čeští investoři i nadále dominovali trhu s podílem ca. 90% na celkovém objemu všech realizovaných transakcí. Za první pololetí t.r. se tak zobchodovaly realitní aktiva za téměř EUR 2,2 mld., což podtrhuje výrazné pokračující oživení investičního trhu, které je způsobeno masivním přílivem kapitálu do realitních fondů posilujících likviditu trhu v návaznosti na pokračující pokles výnosů z klasických depozitních produktů. Připomeňme, že předchozí 1. čtvrtletí 2025 bylo transakčně nejsilnějším kvartálem od 1Q/2020. I přes nejistoty

globálních trhů se český realitní trh ukazuje jako velmi odolný a investory to jakkoliv neodrazuje od jejich intenzivní investiční aktivity. K pokračujícím vysokým investičním objemům bude dále přispívat větší počet aktuálně rozjednaných transakcí, jejichž dokončení bude podporovat investiční objemy i v dalších kvartálech t.r. i širší nabídka produktů, které jsou na trhu investorům k dispozici. Nelze zcela jistě predikovat dopad diskutovaných celních tarifů na realitní trh, byť scénář jeho dalšího posilování, s ohledem na vnímání realit – tedy aktiv s nižší mírou rizika - jako bezpečného přístavu pro umístění kapitálu investorů, nelze vyloučit.

Největší podíl na objemu investic měly v 2Q/2025 skladové a výrobní nemovitosti (ca. 1/3 celkového objemu), přičemž mezi významné obchody v tomto segmentu patřil prodej Sázava Logistics Parku developera UDI do portfolia společnosti SEGRO. Segment industriálu byl následován sektorem hotelů (23%) díky nákupu ikonického hotelu Four Seasons Hotel Prague ze strany PPF Real Estate, kanceláří (21%) s ohledem na proběhlé prodeje kancelářských budov Visionary a Stará Celnice (více k této akvizici našeho fondu níže), residenčních projektů (13%), kde došlo k prodeji residenčního projektu developera FINEP na Britské čtvrti v Praze Stodůlkách a maloobchodních aktiv (11%).

Z pohledu výnosových měr (tzv. yieldů) kancelářské (5,25%) a průmyslové nemovitosti (5,00%), hlavní nákupní třídy (4,50%) a residenční projekty nájemného bydlení (4,50%) zůstaly oproti předchozímu čtvrtletí stabilní. Ke snížení výnosových měr o 25 bps došlo pouze v sektoru maloobchodu a to u prémiových nákupních center (5,75%) a nákupních parků (5,75%). Lze očekávat, že výnosové míry by měly zůstat v krátkodobém horizontu na stejných, či velmi podobných úrovních s tendencí k dalšími mírnému selektivnímu posilování napříč vybranými segmenty. Klíčové úrokové míry ve světové ekonomice neklesají očekávaným tempem a to z důvodu stále vyšší než predikované inflace a přetrvávající míry nejistoty.

Portfolio Fio realitního podfondu I. se během 2Q/2025 rozrostlo o další novou nemovitost, která v segmentu kancelářských transakcí patřila ve 2Q/2025 mezi ty objemově nejvýznamnější. 10.4.2025 náš fond dokončil svou historicky největší transakci v podobě nákupu ikonické budovy Staré Celnice v Praze od německého penzijního fondu BVK (zastoupeném správcem Invesco Real Estate). Tato již třetí úspěšná akvizice je pro fond důležitým



Fio investiční společnost

mezníkem, a to nejen z pohledu její velikosti. Stará Celnice v samém historickém srdci Prahy nabízí přes 11 500 m² kancelářských a obchodních ploch a je plně pronajata. Více informací k této klíčové akvizici fondu lze získat v této tiskové zprávě: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/308736-fio-realitni-fond-kupuje-ikonickou-budovu-stara-celnice-v-centru-prahy>

V tuto chvíli je tedy portfolio fondu tvořeno celkem třemi nemovitostmi a to dále nově dokončeným prvotřídním skladovým a výrobním areálem „Fio Industrial Park Chomutov“ o celkové výměře pronajimatelných ploch ca. 29,600 m² s nájemcem Fielmann Chomutov ze skupiny Fielmann Group AG (výroba dioptrických brýlí). Hodnota této transakce uskutečněná k 1.8.2024 činila ca. EUR 33,0 mil. a více informací k této transakci je uvedeno v této tiskové zprávě: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove->

[zpravy/299126-fio-realitni-fond-pokracuje-v-expanzi-a-kupuje-prumyslovy-park-garbe-v-chomutove](https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/299126-fio-realitni-fond-pokracuje-v-expanzi-a-kupuje-prumyslovy-park-garbe-v-chomutove).

Vůbec první akvizicí fondu, uskutečněnou k 25.5.2023 pak byl nákup kancelářské budovy Rohan Business Center v Praze 8 - Karlíně (objem transakce EUR 31,3 mil.), více v tiskové zprávě zde: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/282456-fio-realitni-fond-kupuje-budovu-rohan-business-centre-v-praze-8-karlina>.

I nadále je Fio realitní podfond v akvizičním módu, aktivně reaguje na vhodné investiční příležitosti s cílem vytvořit unikátní skladbu portfolio a atraktivní produkt pro investory. Akvizice další nemovitosti/i ještě během roku 2025 tak není vyloučena s ohledem na náš flexibilní přístup v rámci pokračující expanze portfolio realitního fondu.

Výkonnost fondu

Komentář k vývoji fondu

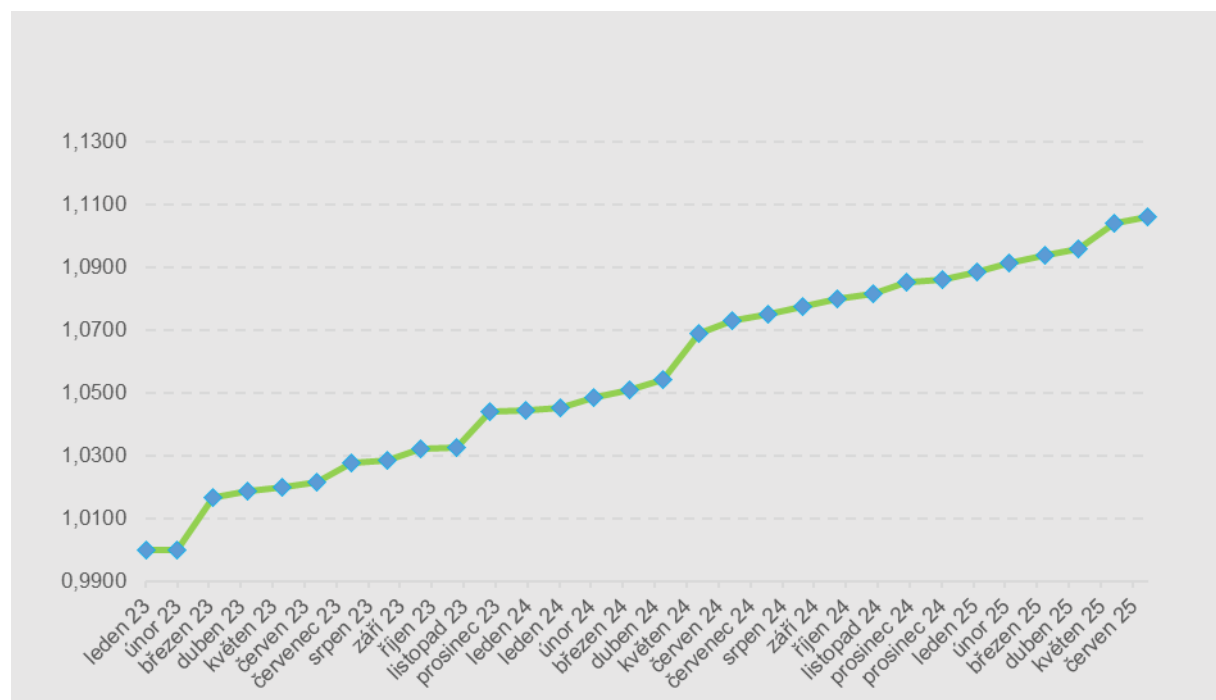
CZK třída Fio realitního podfondu I. (dále také „Podfond“) vykázala od začátku roku 2025 zhodnocení ve výši **1,84%**, zhodnocení za 2. čtvrtletí roku 2025 dosáhlo **1,12%**. EUR třída, která byla spuštěna na konci dubna roku 2023 vykázala od začátku roku 2025 zhodnocení **1,84%**, přičemž za 2. čtvrtletí t.r. rostla o **1,13%**. Aktuální kurzy investičních akcií jsou k nalezení zde: <https://www.fiofondy.cz/cs/podilove-fondy>. Zhodnocení je tvořeno inkasovaným nájmem a výnosy z likvidní složky Podfondu, která však s ohledem na setrvalý pokles úrokových sazeb bude čím dál více akcentovat výnosy z nemovitostní složky Podfondu. Celková výkonnost Podfondu za 2. čtvrtletí roku 2025 je v souladu s naší strategií dlouhodobě udržitelného konzervativního výnosu. K poslednímu, celkem již čtvrtému, přecenění Fondem vlastněné kancelářské budovy Rohan Business Center došlo během Q2/2025 s výsledným navýšením její hodnoty na EUR 31,95 mil. (k 1. přecenění došlo během 4Q/2023 s nárůstem o EUR 200 tis. oproti akvizici ceně ve výši EUR 31,3 mil., další nárůst byl realizován v rámci přecenění během 2Q/2024 s dalším nárůstem o EUR 300 tis. a posledním nárůstem během 2Q/2025 o EUR 150 tis.). MČ Prahy 8 – Karlín, kde se kancelářská budova nachází, je ze strany nájemců obecně velice žádanou kancelářskou lokalitou s perspektivou dalšího rozvoje. K 1. přecenění industriálního aktiva „Fio Industrial Park Chomutov“ došlo během 4Q/2024 s využitím finální transakční hodnoty ve výši ca. EUR 32,95 mil., přičemž během 2Q/2025 došlo k navýšení hodnoty o EUR 552 tis. na EUR 33,5 mil. již z titulu pravidelného přecenění.

Vzhledem k tomu, že Podfond je i přes jeho dosavadní intenzivní akviziční činnost stále v úvodní fázi svého životního cyklu, během něhož jsou do jeho portfolio postupně nakupovány komerční nemovitosti, může jeho výkonnost krátkodobě kolísat. Podíl nemovitostní složky na aktivech Podfondu činil k 30.6.2025 87,47%, likvidní složka je zainvestována v krátkodobých termínovaných vkladech v CZK a EUR.

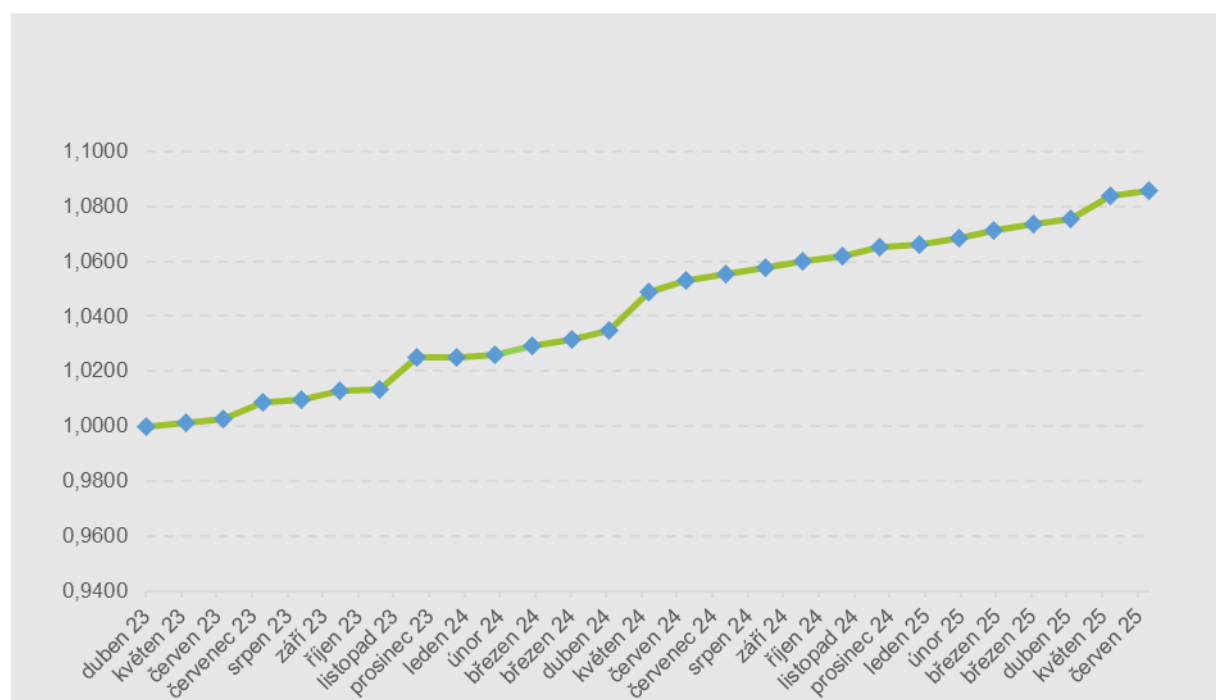


Fio investiční společnost

Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii Třídy CZK od 1.1.2023 do 30.6.2025



Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 24.4.2023 do 30.6.2025



Za období od 1.1.2025 až 30.6.2025 bylo vydáno 17 828 413 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 19 486 744,16 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 2 827 534 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 3 086 450,16 Kč. Ve stejném období bylo vydáno 56 239 971 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 60 238 896,32 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 5 005 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 5 373,82 EUR.

FIO REALITNÍ FOND SICAV A.S. – FIO REALITNÍ PODFOND I.

Údaje o počtu vydaných a odkoupených investičních akcií a o částkách, za které byly tyto investiční akcie vydány a odkoupeny.

měsíc	TŘÍDA CZK				TŘÍDA EUR			
	vydáno (ks)	vydáno (objem)	odkoupeno (ks)	odkoupeno (objem)	vydáno (ks)	vydáno (objem)	odkoupeno (ks)	odkoupeno (objem)
I.25	2 561 657	2 781 706,31 Kč	145 065	157 526,01 Kč	14 010	14 933,80 EUR	382	407,17 EUR
II.25	3 260 165	3 548 693,91 Kč	1 303 629	1 419 000,11 Kč	33 309	35 591,21 EUR	699	746,87 EUR
III.25	2 665 719	2 908 833,60 Kč	510 599	557 165,58 Kč	56 137 714	60 129 105,89 EUR	0	0,00 EUR
IV.25	3 148 696	3 443 418,09 Kč	84 476	92 382,93 Kč	10 991	11 798,45 EUR	37	39,71 EUR
V.25	3 892 536	4 265 054,24 Kč	592 774	649 502,40 Kč	19 201	20 649,07 EUR	3 887	4 180,07 EUR
VI.25	2 299 640	2 539 038,01 Kč	190 991	210 873,13 Kč	24 746	26 817,90 EUR	0	0,00 EUR
2025	17 828 413	19 486 744,16 Kč	2 827 534	3 086 450,16 Kč	56 239 971	60 238 896,32 EUR	5 005	5 373,82 EUR

Složení portfolia



Projekt:	Rohan Business Center
Typ:	Kancelářská budova
V majetku fondu od:	25.05.2023
Místo:	Praha 8 - Karlín
Klíčoví nájemníci:	Natland, Bodycote SSC, FortiFox, Mikenopa, Kuoni
Obsazenost:	95,9 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	16,29% (k 30.6.2025)



Projekt:	Fio Industrial Park Chomutov
Typ:	Výrobní a skladový areál
V majetku fondu od:	01.08.2024
Místo:	Chomutov
Klíčoví nájemníci:	Fielmann Chomutov (skupina Fielmann Group AG)
Obsazenost:	100,0 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	11,62% (k 30.6.2025)



Projekt:	Stará Celnice
Typ:	Kancelářská budova s retail elementem
V majetku fondu od:	10.04.2025
Místo:	Praha 1 – Nové Město
Klíčoví nájemníci:	Skupina Sev.en, ASB Group, Billa, Kolkovna, Ambiente
Obsazenost:	100,0 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	28,24% (k 30.6.2025)



Fio investiční společnost

Upozornění pro investory

Tento informační materiál je určen výhradně osobám sídlícím v jurisdikcích, kde je možné investiční akcie tohoto fondu distribuovat; není určen osobám ve Spojených státech a tyto osoby by se jím neměly řídit. Všechny názory zde vyjádřené jsou názory společnosti Fio investiční společnost, a.s. Tento informační materiál slouží pouze pro informační účely a při jeho tvorbě bylo postupováno s vynaložením odpovídající péče. Fio investiční společnost, a.s. ani její informační zdroje nenesou zodpovědnost za jakákoli poškození či ztráty vyplývající z použití informací obsažených v tomto informačním materiálu.

S investicí do investičních nástrojů (tedy i do investičních fondů) je vždy spojeno riziko kolísání hodnoty a investice do těchto nástrojů může být za nepříznivých okolností ztrátová. Hodnoty, výnosy, zhodnocení, výkonnost či jiné parametry investičních nástrojů se mohou měnit neboli růst a klesat. Návratnost prostředků investovaných do investičních nástrojů není v žádném případě zaručena. Investoři do investičních nástrojů nesou v každém případě riziko ztráty z takové investice. Jakékoli hodnoty, výnosy, zhodnocení, výkonnost či jiné parametry dosažené jednotlivými investičními nástroji v minulosti nemohou v žádném případě sloužit jako záruka budoucích hodnot, výnosů, zhodnocení, výkonnosti či jiných parametrů těchto investičních nástrojů. V případě predikcí není možné poskytnout žádnou záruku toho, že skutečný vývoj trhů bude odpovídat výhledu Fio investiční společnosti, a.s. Investice je výsledkem individuálního rozhodnutí investora, přičemž před výběrem konkrétního fondu je vždy třeba zvážit vlastní finanční situaci, vztah k riziku, délku investičního horizontu a účel investice. Fio investiční společnost, a.s. důrazně doporučuje všem potenciálním investorům, aby se před uskutečněním investice seznámili s dokumentem Sdělení klíčových informací, který je k dispozici v českém jazyce na webových stránkách www.fiofondy.cz, a to vždy na stránce konkrétního fondu, a dále se statutem příslušného fondu a s informačními materiály uveřejňovanými Fio investiční společností, a.s.

Tento informační materiál vytvořila Fio investiční společnost, a.s. a byl uvolněn k šíření dne 15.8.2025. Fio investiční společnost, a.s. podléhá dohledu České národní banky.

www.fiofondy.cz

Infolinka: +420 224 346 800



Fio investiční společnost